



TRIBUNALE DI POTENZA

Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari



RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Proc. R.G.E. n°6/2013



Melfi, 18 settembre 2014



INTRODUZIONE **3**

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE..... **4**

1. VALUTAZIONE CIRCA IL DEPOSITO DELLA DOCUMENTAZIONE PRESCRITTA DALL'ART. 567 C.P.C.	4
2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI	4
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA DI CORRISPONDENZA CON GLI ATTI DI PIGNORAMENTO.....	7
4. STATO DI POSSESSO DEI BENI.....	7
5. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	8
6. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE, DI LIMITAZIONI EDIFICATORIE O DI CARATTERE STORICO, ARTISTICO O PAESAGGISTICO	8
7. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.....	8
8. VERIFICA DI REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA ED DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ	8
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE PIGNORATO	9
10. POSSIBILITÀ DI VENDITA DEI BENI IN LOTTI SEPARATI.....	11
11. VALORE DEI BENI PRO-QUOTA E POSSIBILE SEPARAZIONE IN NATURA DELLE QUOTE	11
12. COLLOCAMENTO IN LOCAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	11
13. EVIDENZE CIRCA L'ESISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA	11
14. ESISTENZA DI DIRITTI OPPONIBILI ED INCIDENZA SULLA STIMA.....	12

CONCLUSIONI..... **13**

ALLEGATI **14**

ALLEGATO 1 – VERBALI, RICHIESTE DI ACCESSO AGLI ATTI, COMUNICAZIONI ALLE PARTI:

VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO DEL 6 MAGGIO 2014

VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 16 MAGGIO 2014

VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 06 GIUGNO 2014

FATTURA ANTICIPO COMPENSI DEL 15 MAGGIO 2014

ACCESSO AGLI ATTI Comune di Melfi, AREA TERRITORIO E AMBIENTE DEL 13 MAGGIO 2014

ACCESSO AGLI ATTI Comune di Melfi, UFFICIO ANAGRAFE DEL 16 MAGGIO 2014

COMUNICAZIONE PEC AI LEGALI DELLE PARTI DEL 10 MAGGIO 2014

COMUNICAZIONE PEC AI LEGALI DELLE PARTI DEL 16 MAGGIO 2014

COMUNICAZIONE PEC AI LEGALI DELLE PARTI DEL 31 LUGLIO 2014

COMUNICAZIONE AI S DEL GIORNO 17 MAGGIO 2014

RICEVUTE RACCOMANDATE Si 7 MAGGIO 2014

RICEVUTA DI RITORNO RACCOMANDATA SIG. DEL 25 MAGGIO 2014

COMUNICAZIONE PEC Avv. ATILIO VONA DEL 19 GIUGNO 2014

RICEVUTA ACCESSO AGLI ATTI PRESSO IL COMUNE DI MELFI DEL 10 LUGLIO 2014

ALLEGATO 2 – VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI

VISURA STORICA E PLANIMETRIA IMMOBILE AL FOGLIO 83 – PARTICELLA 228 – SUB. 25

VISURA STORICA PLANIMETRIA IMMOBILE AL FOGLIO 83 – PARTICELLA 228 – SUB 30

ALLEGATO 3 – ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

ALLEGATO 4 – DOCUMENTAZIONE COMUNE DI MELFI – AREA AMBIENTE E TERRITORIO

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

RELAZIONE DI COLLAUDO DELLE STRUTTURE

DICHIAZIONE DI SALUBRITÀ

DICHIAZIONE DESTINAZIONE D'USO

DICHIAZIONE DI CONFORMITÀ IMPIANTI ELETTRICI

DICHIAZIONE DI CONFORMITÀ IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

RELAZIONE TECNICA LAVORI DI VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO DEL SETTEMBRE 2009

RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITÀ (DUE ALLEGATI)

LETTERA DI TRASMISSIONE DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA PER CARTIFICATO DI AGIBILITÀ

ACCERTAMENTO DI PROPRIETÀ

ALLEGATO CD – CORREDO FOTOGRAFICO, PLANIMETRIE E SCANSIONE DELLA DOCUMENTAZIONE



INTRODUZIONE



A seguito dell'incarico conferito dal Giudice dott. Ivano Caputo, operante presso il Tribunale di Potenza, Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari, nell'ambito del procedimento n°6/2013 (Ex Tribunale di Melfi), lo scrivente ha proceduto all'espletamento delle attività per dare risposte puntuale ai quesiti posti.

In particolare, lo scrivente ha effettuato sopralluoghi in sito al fine di ottenere una corretta rappresentazione dei luoghi ed ha richiesto, presso gli Enti preposti, l'accesso agli atti per entrare in possesso di tutta la documentazione necessaria e rispondere, nel modo più preciso possibile, alle richieste di cui al verbale di giuramento.



A tal fine, si è proceduto alla richiesta di documentazione presso:



- Comune di Melfi – Area Territorio e Ambiente;
- Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali;
- Parte Attrice nella persona dell'Avv. Anna Piccolella.

Nel prosieguo si forniranno risposte puntuale ai quesiti posti dal Giudice, fornendo adeguati riscontri documentali e rilevazioni di sito a supporto delle affermazioni riportate



dott. ing. Giuseppe Silvestro - Ordine Ingg. della Prov. di Potenza n°2370



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE



In questo documento si riportano le risposte puntuali ai singoli quesiti posti dal Giudice secondo quanto riportato nel verbale di giuramento.

In via preliminare, lo scrivente riporta che, in ossequio al decreto di giuramento, ha proceduto all'avvio delle operazioni entro i dieci giorni dal ritiro della documentazione e che la Parte ricorrente ha regolarmente provveduto al versamento del fondo spese definito dal Giudice.

Inoltre, in allegato alla presente Relazione sono riportate le planimetrie dei beni ed un corredo fotografico, come richiesto dal Giudice.

1. Valutazione circa il deposito della documentazione prescritta dall'art. 567 c.p.c.

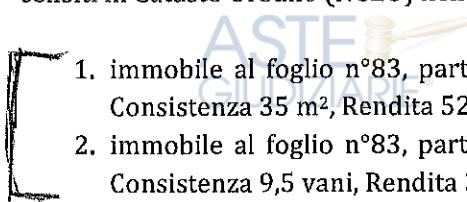
L'art. 567, al comma 2, recita: "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari".

Dall'esame degli atti prodotti dalla Parte ricorrente, tale documentazione risulta prodotta in toto. In particolare, agli Atti risultano:

1. Iscrizioni e trascrizioni a nome del sig. ...;
2. Iscrizioni e trascrizioni a nome della ...;
3. Iscrizioni e trascrizioni a nome della ...;
4. Rogito del 10 ottobre 1979;
5. Compravendita del 17 gennaio 2000;
6. Estratto di mappa Casto terreni;
7. Visura Catastale Storica per i due immobili.

2. Sommaria descrizione dei beni

I beni di cui al procedimento in oggetto sono ubicati in agro di Melfi, via Rapolla n°14, e sono censiti in Catasto Urbano (NCEU) nelle seguenti posizioni:



1. immobile al foglio n°83, particella n°228, subalterno n°25, categoria C/6, Classe 2, Consistenza 35 m², Rendita 52,42 euro;
2. immobile al foglio n°83, particella n°228, subalterno n°30, categoria A/2, Classe 1, Consistenza 9,5 vani, Rendita 359,14 euro.

Entrando nei particolari, l'immobile al sub. 25 (*Figura 1*) è a tutti gli effetti un'autorigmessa riservata, realizzata al piano seminterrato del complesso residenziale di via Rapolla. Questo è in buone condizioni di conservazione essendo tinteggiato di fresco e pavimentato con piastrelle, diversamente dagli spazi comuni di accesso, manovra e transito.

Il locale è costituito da un solo vano con ben otto pilastri che vanno perciò ad individuare uno spazio principale antistante l'ingresso, utile al parcheggio di una sola automobile, ed un'area laterale, compresa tra i pilastri, utilizzabile come zona deposito.

Dalla rilevazione effettuata, è emersa una perfetta conformità alla planimetria catastale, sia in termini di superfici che geometria degli spazi. L'unica differenza rilevata è nell'altezza nei dei solai che nelle planimetrie è riportata essere 3,00 m mentre lo scrivente ha rilevato 2,91 m. La superficie è stata valutata in 35 m² al netto delle strutture portanti presenti.

Diversamente, l'immobile al sub. 30 (*Figura 2*) è un'abitazione composta da dieci locali, un largo corridoio ed un piccolo ripostiglio. I dieci locali sono organizzati con una salotto – soggiorno, una cucina – soggiorno, due bagni, tre camere da letto, un locale lavanderia e due larghi ripostiglio. La superficie totale è stata valutata in 196 m² al netto delle pareti e delle strutture portanti.

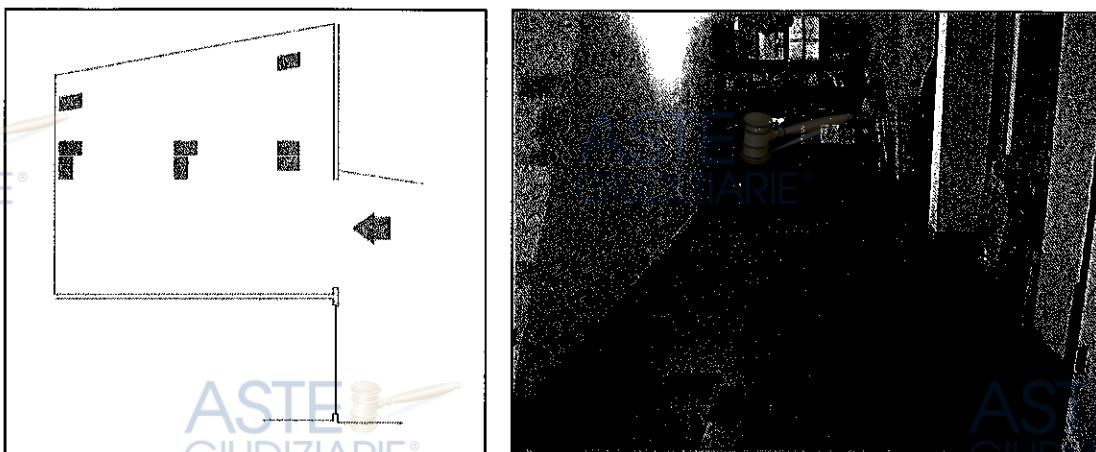


Figura 1: planimetria e immagine ripresa dall'ingresso dell'autorimessa (f. 82, p. 228, s.25).

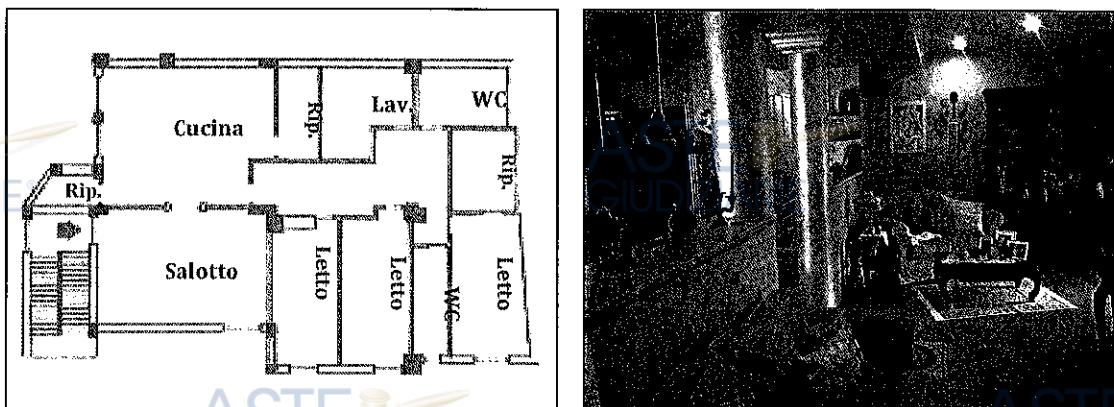


Figura 2: planimetria e immagine ripresa dall'ingresso dell'appartamento (f.83, p.228, sub 30).

L'immobile presenta delle rifiniture di ottima fattura (*Figura 3*) ma sono altresì visibili i segni del danneggiamento (*Figura 4*) delle stesse ad opera delle infiltrazioni dal soprastante terrazzo (non di proprietà dei Sigg.), il quale presenta una pavimentazione danneggiata nelle fugature e nelle piastrelle (*Figura 5a*). Inoltre, è molto più invasiva la risalita di umidità e la formazione di muffe negli spigoli bassi in prossimità delle pareti di tamponamento verso l'esterno. Ancora, l'immobile si trova al piano rialzato sul lato d'ingresso su via Rapolla ma, sul lato opposto, risulta al disotto del piano stradale e del piano ferroviario, vista la presenza nelle immediate vicinanze della linea ferroviaria Melfi – Potenza e della rampa carrabile di sovrappasso della stessa. Pertanto, la condizioni d'illuminazione della stessa non sono ottimali e, in aggiunta, il bagno padronale, il locale lavanderia e tutti i ripostigli sono privi di luce naturale (*Figura 5b*).



Figura 3: altri locali dell'appartamento (f.83, p.228, sub 30): cucina, salotto e camera da letto.

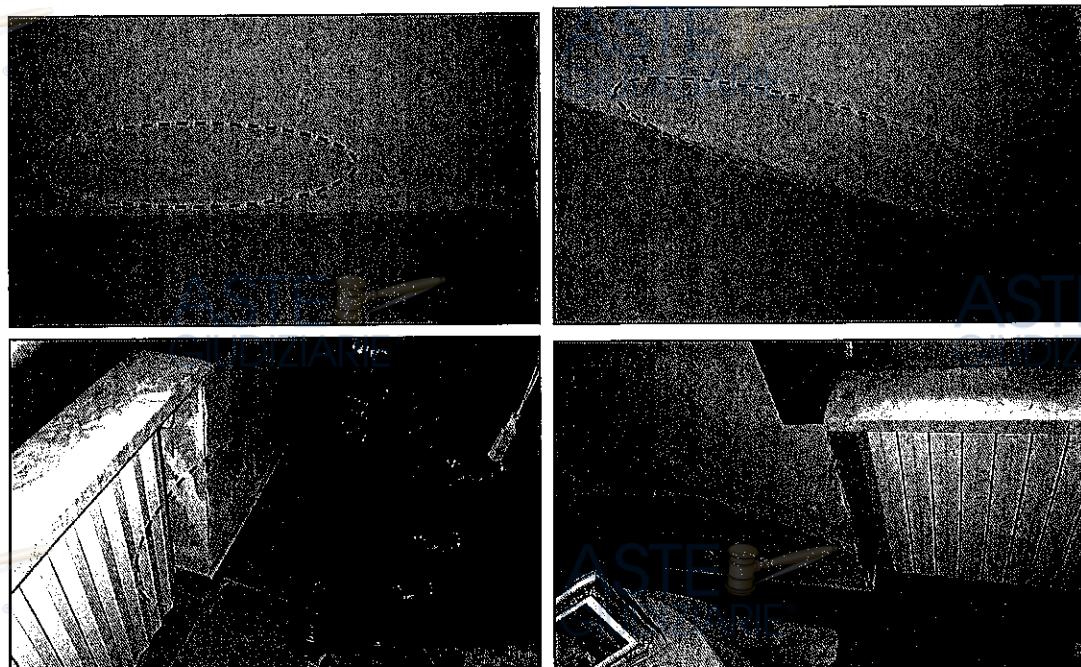


Figura 4: danneggiamenti presenti sulle pareti interne per effetto delle infiltrazioni, della risalita capillare e l'affioramento di muffe nell'appartamento (f.83, p.228, sub. 30). L'affioramento delle muffe è visivamente ridotto dalla pulizia effettuata che ha però è danneggiato la pitturazione.

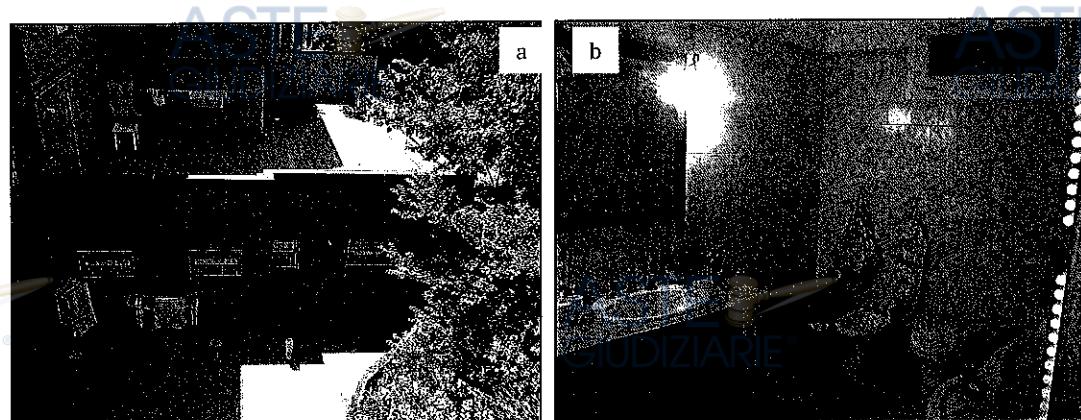


Figura 5: terrazzo di altra proprietà presente al disopra dell'immobile (f.83, p.228, sub. 30) in questione (a) e bagno padronale privo di luce perché la finestra è realizzata contro il muro di sostegno del rilevato ferroviario (b).

In ultimo, vi è da considerare che dal soggiorno attraverso una porta finestra è possibile accedere ad un ampio terrazzo che, però, non è parte esclusiva dell'immobile ma è uno spazio condominiale, essendo la copertura dei sottostanti locali autorimesse e vani caldaie. Ciò è deducibile anche dalle canne fumarie che spuntano dal pavimento (*Figura 6*).

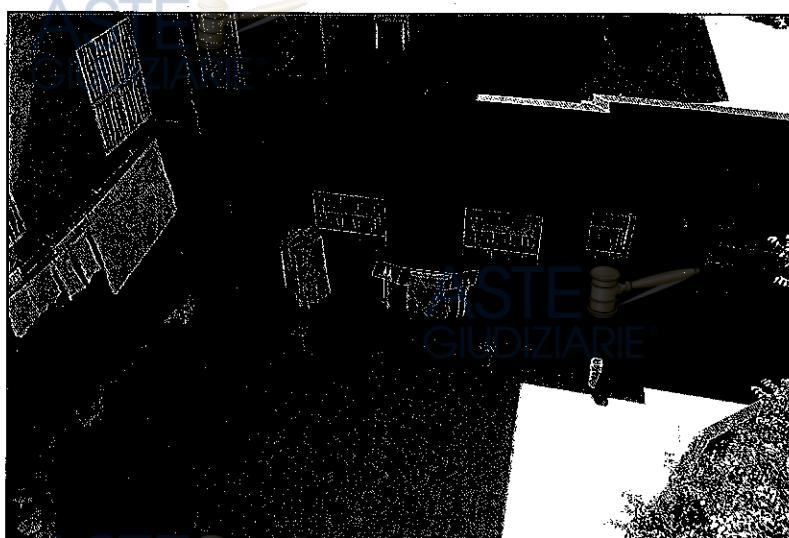


Figura 6: terrazzo escluso dalla proprietà dell'immobile oggetto del presente procedimento ff.83, p.228, sub. 30) con accesso dalla porta finestra del soggiorno dello stesso.

3. Identificazione catastale e verifica di corrispondenza con gli atti di pignoramento

Come riportato in precedenza, i beni oggetto del procedimento sono ubicati in agro di Melfi, via Rapolla n°14, e sono censiti in Catasto Urbano (NCEU) nelle seguenti posizioni:

1. immobile al foglio n°83, particella n°228, subalterno n°25, categoria C/6, Classe 2, Consistenza 35 m², Rendita 52,42 euro;
2. immobile al foglio n°83, particella n°228, subalterno n°30, categoria A/2, Classe 1, Consistenza 9,5 vani, Rendita 359,14 euro.

Vi è corrispondenza tra gli atti di pignoramento ed i beni qui indicati essendo queste proprietà del sig.

L'unica differenza riscontrata si riferisce alla toponomastica della via che negli atti era riportata come S.S. 303 mentre ora, per effetto della modifica apportata dai competenti uffici comunali, porta appunto il nome di via Rapolla.

4. Stato di possesso dei beni

I beni di cui sopra risultano di proprietà dei sigg.

In particolare, l'abitazione (f. 28, p. 228, s. 30) risulta essere l'abitazione di residenza.

5. Regime patrimoniale del debitore

Tale definizione emerge anche dall'esame dell'*Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio* regolarmente prodotto dalla Parte Attrice.

6. Esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, di limitazioni edificatorie o di carattere storico, artistico o paesaggistico

L'abitazione è parte di un fabbricato a più livelli e particelle, di diversa proprietà dalla quale emerge una formalità di natura condominiale in quanto vi è la classica collocazione all'interno di un edificio multipiano e multi-proprietà.

Inoltre, in questa fase si può segnalare quanto prima riportato a proposito della porta finestra che, dal soggiorno dell'abitazione in questione, permette l'accesso ad uno spazio esterno il quale non risulta di proprietà dei sigg. _____ per ammissione degli stessi all'atto del sopralluogo, di pertinenza condominiale. Resta comunque il fatto che dall'appartamento si ha un accesso diretto a questi spazi.

7. Esistenza di formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente

Tra i vincoli che saranno cancellati e che non saranno opponibili all'acquirente risulta soltanto l'iscrizione ipotecaria per la concessione di un mutuo sulla sola abitazione. Questa iscrizione è quella che ha generato il presente procedimento.

8. Verifica di regolarità edilizia ed urbanistica ed della dichiarazione di agibilità

La regolarità edilizia ed urbanistica e la dichiarazione di agibilità è stata verificata richiedendo al *Comune di Melfi – Area Ambiente e Territorio*, l'incartamento mediante regolare richiesta di accesso agli atti (prot. n. 0011533 del 13 maggio 2014).

Orbene, dall'esame dei documenti emerge che il fabbricato è stato collaudato staticamente in data 19 febbraio 1990, come si evince dalla relazione di collaudo a firma del Collaudatore dott. ing. Giuseppe Lasala, controfirmata dal Direttore dei Lavori dott. ing. Antonio Brescia.

L'appartamento è dotato della **dichiarazione di conformità dell'impianto termoidraulico** per il riscaldamento e l'acqua sanitaria, rilasciato dalla Soc. Istalterm s.a.s., accertante la conformità alle regole dell'arte ai sensi dell'art. 7 del D.M. 22 gennaio 2008, n°37.

Inoltre, sempre per quanto riguarda l'appartamento, in data 01 febbraio 2010, è stata rilasciata anche la **dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico**, dalla Soc. CM Impianti s.r.l.

Poi, in data 15 febbraio 2010, è stata redatta la **dichiarazione di destinazione d'uso**, a firma del geom. Antonio Cignarale, attestante la destinazione d'uso residenziale ed assimilabile, specificando l'assenza di obbligo della certificazione antincendio, ai sensi del D.M. 16 febbraio



1992. Nella stessa data risulta rilasciata a firma dello stesso tecnico anche l'**attestazione di salubrità delle unità immobiliari**.

In data 17 febbraio 2010 (prot. n°0004385) è stata presentata la **domanda di agibilità** con una successiva trasmissione della documentazione integrativa in data 22 marzo 2010 (prot. n°0007631). La richiesta dagli uffici competenti presenta la firma del geom. Antonio Cignarale ed è riferita ai seguenti immobili del complesso:

- foglio n°83, particella n°228, subalterno n°28;
- foglio n°83, particella n°228, subalterno n°29;
- **foglio n°83, particella n°228, subalterno n°30;**
- foglio n°83, particella n°228, subalterno n°40;
- foglio n°83, particella n°228, subalterno n°39;
- **foglio n°83, particella n°228, subalterno n°25;**



La domanda di agibilità risulta correlata della documentazione sull'accertamento della proprietà immobiliare per gli immobili riportati in catasto alle particelle citate sopra. Inoltre, risulta presente la documentazione inherente a:

- Permessi di Costruire:
 1. 078/06 del 19 giugno 2006;
 2. 087/07 del 31 luglio 2007;
 3. 113/09 del 23 ottobre 2009;
- dichiarazioni di inizio lavori per i sopraccitati PdC;
- dichiarazioni di fine lavori per i sopraccitati PdC.



La **certificazione di agibilità parziale**, legata a sole 4 abitazioni ed 1 deposito del complesso, tra cui entrambi gli immobili oggetto della presente relazione, è **stata rilasciata in data 22 marzo 2010** dal competente ufficio con **numero 14/10** a firma dell'arch. Bernardino D'Amelio.



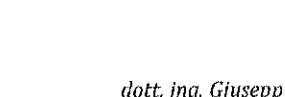
9. Determinazione del valore del bene pignorato

La valutazione dei beni può essere effettuata sulla base dei dati resi disponibili dalla banca dati relativa alle quotazioni immobiliari proposta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate.

In via prioritaria, occorre precisare che l'immobile è posizionato in una zona centrale della città di Melfi, vista l'evoluzione urbanistica dell'ultimo decennio. Infatti, il corpo di fabbrica viene a trovarsi nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria della città, punto di arrivo e snodo del traffico circolante nell'area urbana ma anche di quello di scorrimento verso altre aree della zona del Vulture.

Nell'area è presente un supermercato, dei bar, una banca, alcune attività commerciali oltre che un giardino con la via del passeggiotto della città, inoltre nelle immediate vicinanze è in costruzione un nuovo complesso abitativo.

Per quest'area, la banca dati dell'Osservatorio riporta un intervallo di valori degli immobili, in uno stato conservativo "normale", classificandoli in base alla tipologia d'impiego. Nella tabella (*Tabella 1*) sono riportati i valori suggeriti da questa banca dati.



Tipologia	Valore di Mercato (€ /m²)	
	Min	Max
Abitazioni Civili	960	1150
Abitazioni di tipo economico	630	800
Autorimesse	460	630
Box	480	650

Tabella 1: valore di mercato degli immobili nella zona centrale di Melfi, tra cui l’area in questione, proposti interrogando la banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l’Agenzia delle Entrate.

In particolare, in questo caso, sono d’interesse i valori proposti per quanto concerne le “abitanzioni civili”, per le quali è proposto un valore compreso tra 960 e 1150 euro/m², e le “autorimesse”, dove è stato determinato un valore compreso tra 460 e 630 euro/m².

Ebbene, questi valori trovano una buona correlazione con quanto è possibile osservare sul mercato immobiliare locale, dove per le abitanzioni civili con posizioni e servizi simili, in buone condizioni di conservazione è attribuito un valore di circa 900 euro/m². Diversamente, per le autorimesse con le caratteristiche e le dimensioni simili a quelle dell’immobile in questione, è normalmente previsto un valore a corpo compreso tra 19.000 e 24.000 euro.

Fatte le debite premesse ed atteso che per l’autorimessa è stata valutata una superficie di 35 m², si può affermare che un valore ampiamente accettabile sul mercato, pienamente in linea con la banca dati dell’Osservatorio sopracitato, sia pari a **21.000 euro**. Questo tiene in considerazione anche la geometria dei luoghi e la “scomoda” disposizione dei pilastri.

Diversamente, per quanto riguarda il valore dell’abitazione, avendo stimato una superficie di 196 m², è possibile in prima approssimazione definire un valore di mercato pari a 900 euro/m² che porta a definire un prezzo di 176.400 euro.

Su tale ipotetico valore, però, occorre applicare un decremento pari al 20% del valore per effetto della scarsa illuminazione dei locali, conseguenza del posizionamento ad un livello basso del complesso, sottoposto alla rampa di accesso allo stadio cittadino, e all’esistenza di locali ciechi e/o privi di areazione, tra cui il bagno principale, il locale lavanderia e quelli che per le stesse ragioni destinati a ripostigli.

A questo punto occorre poi definire anche la perdita di valore che l’immobile subisce a causa del danneggiamento delle rifiniture dovuto all’effetto congiunto della risalita capillare di umidità dal basso ed alle infiltrazioni dal terrazzo soprastante (*Figura 4*). Questo danneggiamento, stimabile valutando il rifacimento degli intonaci nelle aree danneggiate e delle pitturazioni in tutti i locali danneggiati (cioè al fine di garantire l’uniformità cromatica), ammonta a circa 10.000 euro, in ragione della tipologia di rifiniture presenti. A queste andrebbero poi aggiunte le spese per l’eliminazione delle infiltrazioni dal soprastante terrazzo che, ai sensi dell’art. 1126 c.c., è previsto siano sostenute nella misura di 1/3 dal proprietario del terrazzo stesso e dei 2/3 dai proprietari delle sottostanti abitazioni. Per tali spese è computabile un onere di circa 3.000 euro a carico del proprietario dell’appartamento in oggetto.

Fatte le debite valutazioni del caso, quindi, per l’abitazione è possibile attribuire un valore di **128.000 euro** comprensivo di tutto quanto sopra detto.

10. Possibilità di vendita dei beni in lotti separati

I beni di cui al presente procedimento possono essere posti in vendita separatamente dal momento che non esistono formalità o vincoli di sorta. In particolare, i beni non risultano tra loro collegati o posti in adiacenza o in condizioni tali da limitarne la fruizione nel caso in cui i proprietari siano differenti.

11. Valore dei beni pro-quota e possibile separazione in natura delle quote

Non è possibile separare in natura le quote dei due immobili per provvedere al ristoro della quota di proprietà della sign.ra

12. Collocazione in locazione dei beni pignorati

Tale valutazione è stata eseguita ancora con riferimento ai valori proposti dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* per le zone centrali della Città di Melfi. Nella tabella (*Tabella 2*) sono riportati i risultati ottenuti dall'interrogazione della banca dati.

Tipologia	Canone di locazione (€ /m2)	
	Min	Max
Abitazioni Civili	3,20	3,90
Abitazioni di tipo economico	2,00	2,70
Autorimesse	1,50	2,20
Box	1,60	2,40

Tabella 2: intervallo di valori per i canoni di locazione degli immobili nella zona centrale di Melfi, secondo le valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate.

Orbene, per l'autorimessa è possibile definire un canone di locazione pari a **70 euro/mese**, che tiene in conto di come vi si possa parcheggiare un solo veicolo ed immagazzinare oggetti vari, vista la disposizione dei pilastri a suo interno.

Sulla base dei risultati riportati nella precedente tabella (*Tabella 2*) e dalle osservazioni scaturite all'atto dei sopralluoghi, è possibile valutare un canone di locazione dell'appartamento pari a **700 euro/mese**. In questo caso, sull'appetibilità del bene sul mercato pesano le attuali condizioni del bene stesso e l'orientamento sfavorevole rispetto al piano stradale. Inoltre, la taglia dell'abitazione risulta notevolmente sovradiandimensionata rispetto alla domanda ed all'offerta, quest'ultima amplissima, del mercato immobiliare melfitano.

13. Evidenze circa l'esistenza della Certificazione Energetica

Per quanto attiene all'esistenza della certificazione energetica, non è emersa alcuna evidenza circa l'esistenza di tale documento per la sola abitazione, essendo l'unico immobile che necessiterebbe di certificazione perché dotato di impianto di riscaldamento. Tutto ciò è ragionevole in ragione del fatto che l'immobile è stato acquistato prima dell'entrata in vigore dell'obbligo di redazione della certificazione energetica ai fini della registrazione nell'atto di compravendita ed anche perché in Basilicata non esiste un "albo energetico" o "catasto energetico" degli immobili, a differenza di altre regioni italiane.



14. Esistenza di diritti opponibili ed incidenza sulla stima

Allo stato attuale, lo scrivente non ha rinvenuto l'esistenza di alcun diritto opponibile oltre all'assegnazione dell'immobile alla Sig.ra

Queste affermazioni fanno seguito al quanto riportato nel decreto del Giudice presso il Tribunale di Melfi del 9 luglio 2013, R.G. n°418/2013.

Lo scrivente ritiene che tale evidenza non infici il valore intrinseco del bene ma lascia al Giudice tutte le possibili valutazioni giuridiche derivanti da tali evidenze.





CONCLUSIONI



La presente relazione è stata redatta in seguito all'incarico conferito del Giudice dott. Ivano Caputo, operante presso il Tribunale di Potenza, Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari, nell'ambito del procedimento iscritto al R.G.E. n°6/2013 (Ex Melfi). Nel rispetto di questo incarico, lo scrivente ha proceduto all'espletamento delle attività per dare risposte puntuali ai quesiti posti dal Giudice. Dagli accertamenti è emerso che:

- i beni di cui a questo procedimento sono ubicati in agro di Melfi, in Via Rapolla al civico 14;
- l'identificazione catastale presente negli atti è coerente con quanto nella realtà, essendo i beni così registrati:
 - a. immobile adibito ad autorimessa: foglio n°83, particella n°228, subalterno n°25, classamento C/6 per una superficie di 35 m²;
 - b. immobile adibito ad autorimessa: foglio n°83, particella n°228, subalterno n°30, classamento A/2 per una superficie netta di 196 m²;
- l'abitazione è in possesso della S.

- la documentazione circa l'agibilità che è emersa risulta completa;
- per tali immobili è stimato un valore di:
 - a. autorimessa: 21.000 euro;
 - b. abitazione 128.000 euro;
- per gli immobili, in buone condizioni di conservazione, il canone di locazione sarebbe:
 - a. autorimessa: 70 euro/mese;
 - b. abitazione: 700 euro mese;anche se l'appetibilità sul mercato dell'appartamento è certamente scarsa, vista la posizione, le dimensioni e lo stato conservazione di alcune rifiniture;
- vista la situazione in sito è possibile una vendita separata dei due immobili;
- dagli accertamenti non è emersa alcuna certificazione energetica dell'abitazione.

Lo scrivente attesta quanto sopra nel rispetto della verità ed in ossequio all'incarico ricevuto.

Melfi, 18 settembre 2014





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009